



Actividad Inmobiliaria

GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

Registro Nacional de Avaluadores RAA No. 830

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033

Villavicencio (Meta), 15 de marzo del año 2.022

SEÑOR

JUEZ CIVIL TERCERO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO (META)

E. S. D.

Ref. Proceso de Pertenencia.

Yo Gustavo Adolfo Gómez Murcia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.294.033 expedida en Villavicencio, Economista, egresado de la Universidad Jorge Tadeo Lozano en 1974, en mi condición de perito evaluador, certificado por el RAA, Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033, con documentos que anexo a este peritaje adelantado a solicitud del Abogado. Diego Fernando Arbeláez Torres C.C. 1121870210 Tarjeta Profesional 23350-7 CSJ en el proceso de pertenencia del predio urbano que a continuación describo:

CLASE: Predio Urbano
DIRECCION: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03
Barrio Los Maracos
Municipio de Villavicencio
Departamento de Meta
ÁREA TOTAL TERRENO: 124 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN: 232 m²

LINDEROS: Figuran en él cuerpo del avalúo N° 7597. (anexo)

Basándome en el Código de General del Proceso me permito manifestar lo siguiente, bajo la gravedad de juramento:

- 1º-Que no me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en el respectivo proceso que promueva ante la jurisdicción civil.
- 2º-Que el dictamen pericial que aquí presento es independiente y corresponde a mi real saber y entender y a mi convicción y experiencia profesional.
- 3º-El informe es claro, preciso y conciso, donde se detallan y explican los fundamentos técnicos y legales utilizados. (Elaborados de acuerdo a parámetros, Índice de precios al consumidor -IPC- series de empalme que establece El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), las fórmulas financieras establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia).
- 4º-Los documentos necesarios para sustentar el correspondiente EXPERTICIO, fueron aportados por la parte demandante. Por lo tanto, manifiesto que todos

Calle 38 # 30 A-25, Oficina 503, Edificio Banco Popular, Tel. 321 432 45 40 – 662 64 90;
Correo electrónico: gustavogomezmurcia@yahoo.com
Villavicencio-Meta



Actividad Inmobiliaria

GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

Registro Nacional de Avaluadores RAA No. 830

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033

los fundamentos del presente dictamen son ciertos y fueron analizados personalmente por el suscrito y corroborados en la visita que se realizó el 14 de marzo de 2.022, sin contratiempo alguno.

5º-Mis datos de ubicación y profesionales son los siguientes:

NOMBRES Y APELLIDOS:	GUSTAVO ADOLFO GOMEZ MURCIA
IDENTIFICACIÓN:	C.C. No. 3.294.033de Villavicencio
DIRECCIÓN:	CALLE 38 N.º 30ª -25 OF. 503
EDIFICIO:	BANCO POPULAR
BARRIO:	CENTRO
CIUDAD:	VILLAVICENCIO (META).
TELÉFONO:	6626490
CELULAR:	3214324540
E-MAIL:	gustavogomezmurcia@yahoo.com
PROFESION:	Economista (UNIVERSIDAD JORGE TADEO LOZANO) – PERITO AVALUADOR HACE MAS DE 20 AÑOS, MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL ORINOQUIA DESDE EL AÑO 1992.

6º-De acuerdo con lo anterior, informo que tengo los conocimientos profesionales para rendir dictámenes periciales en esta clase de procesos judiciales.

Anexo: Certificados de antecedentes Disciplinarios actualizados de la Policía, Procuraduría y Contraloría.

LEY 1673 DE 2013 (Julio 19)

"Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones".

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Es decir, soy persona idónea, imparcial, de conducta intachable y excelente reputación.

Calle 38 # 30 A-25, Oficina 503, Edificio Banco Popular, Tel. 321 432 45 40 – 662 64 90; **2**
Correo electrónico: gustavogomezmurcia@yahoo.com
Villavicencio-Meta



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

Registro Nacional de Avaluadores RAA No. 830
Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033

A continuación, relaciono algunos DICTAMENES PERICIALES, en los que he actuado como Auxillar de la Justicia:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CABUYARO-META
INDEMNIZACIÓN INTEGRAL DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR EJERCICIO DE SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS CON OCUPACIÓN DE CARÁCTER PERMANENTE.

No.50124-40-84-001-2017-0039-00

DEMANDANTE: EDGAR FERNANDO GALEANO GARCIA

DEMANDADOS: ONGC VIDESH LIMITED SUCURSAL. COLOMBIA

7º-También declaro, que estoy dispuesto y atento en el momento en que su Despacho requiera mi presencia en la Audiencia Pública, para ampliar, aclarar o sustentar respecto al presente Informe.

8º-Que no tengo ningún interés en el Dictamen pericial que se presenta. A demás que he actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

9º-En el presente informe manifiesto, además, que no tengo ningún tipo de relación directa con las partes.

10º-Que acepto el régimen jurídico de responsabilidad como auxiliar de la justicia.

Cordialmente,

GUSTAVO GOMEZ MURCIA.

C.C. 3.294.033 de Villavicencio.

R.N.A. 830. RAA AVAL 3294033



**POLICÍA NACIONAL
DE COLOMBIA**

Consulta en línea de Antecedentes Penales y Requerimientos Judiciales

La Policía Nacional de Colombia informa:

Que siendo las 02:56:30 PM horas del 15/03/2022, el ciudadano identificado con:

Cédula de Ciudadanía N° 3294033

Apellidos y Nombres: **GOMEZ MURCIA GUSTAVO ADOLFO**

NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES

de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Constitución Política de Colombia.

En cumplimiento de la Sentencia SU-458 del 21 de junio de 2012, proferida por la Honorable Corte Constitucional, la leyenda "NO TIENE ASUNTOS PENDIENTES CON LAS AUTORIDADES JUDICIALES" aplica para todas aquellas personas que no registran antecedentes y para quienes la autoridad judicial competente haya decretado la extinción de la condena o la prescripción de la pena.

Esta consulta es válida siempre y cuando el número de identificación y nombres, correspondan con el documento de identidad registrado y solo aplica para el territorio colombiano de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento constitucional.

Si tiene alguna duda con el resultado, consulte las [preguntas frecuentes](#) o acérquese a las [instalaciones de la Policía Nacional](#) más cercanas.



Dirección: Calle 18A # 69F-45
Zona Industrial, barrio
Montevideo, Bogotá D.C.
Atención administrativa: lunes a
viernes 7:00 am a 1:00 pm y 2:00
pm a 5:00 pm
Línea de atención al ciudadano:
5159700 ext. 30552 (Bogotá)
Resto del país: 018000 910 112
E-mail:
lineadirecta@policia.gov.co

Consulta de antecedentes

Permite consultar los antecedentes disciplinarios, penales, contractuales, fiscales y de pérdida de investidura con solo digitar el número de identificación de la persona natural o jurídica.

Tipo de identificación:

Cédula de ciu ▾

Número identificación:

3294033

¿ Cuanto es 5 + 3 ?

9

Consultar

Datos del ciudadano

Señor(a) GUSTAVO ADOLFO GOMEZ MURCIA identificado(a) con Cédula de ciudadanía Número 3294033.

El ciudadano no presenta antecedentes

Señor(a) ciudadano(a): la expedición del certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación es gratuita en todo el país.
Fecha de consulta: martes, marzo 15, 2022 - Hora de consulta: 15:06:09

El certificado de antecedentes ordinario, refleja las anotaciones de las sanciones impuestas en los últimos cinco (5) años, al cabo de los cuales, el sistema inactiva automáticamente el registro salvo que la sanción supere dicho término, caso en el cual el antecedente se reflejará hasta que dicho término expire.

El certificado de antecedente especial, refleja todas las anotaciones que figuren en la base de datos, y se expide para acreditar requisitos de cuya elección, designación o nombramiento y posesión exige ausencia total o parcial de antecedentes.

Para ver este documento necesita Acrobat Reader. Si no lo tiene, haga [clic aquí](#) para descargarlo gratis.

Copyright © 2013. Procuraduría General de la Nación / Todos los derechos reservados
Desarrollado por: [CDI Software Colombia](#)
V.1.0.1

Por Robert Pineda, para CDI Software, 2013



CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

LA CONTRALORÍA DELEGADA PARA RESPONSABILIDAD FISCAL ,
INTERVENCIÓN JUDICIAL Y COBRO COACTIVO

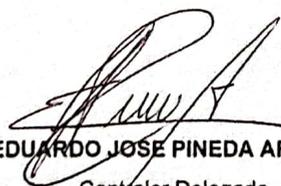
CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy martes 15 de marzo de 2022, a las 15:00:55, el número de identificación, relacionado a continuación, NO SE ENCUENTRA REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL.

Tipo Documento	CC
No. Identificación	3294033
Código de Verificación	3294033220315150055

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.



Eduardo Jose Pineda Arrieta

EDUARDO JOSE PINEDA ARRIETA
Contralor Delegado

Digitó y Revisó: WEB

Con el Código de Verificación puede constatar la autenticidad del Certificado.
Carrera 69 No. 44-35 Piso 1. Código Postal 111071. PBX 5187000 - Bogotá D.C
Colombia Contraloría General NC, BOGOTÁ, D.C.

COR

Página 1 de 1





Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
Servicios Inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades



INFORMACIÓN GENERAL
AVALÚO URBANO N° 7597

PROPIETARIO		DESTINATARIO		INSPECCION DEL INMUBLE	
Nombre: Myriam Jeannette Mariño Amaya Francy Elizabeth Mariño Amaya Jorge Martin Mariño Velasquez Alvaro Poveda Mariño y personas indeterminadas.		Solicitante: Abogado. Diego Fernando Arbelaez Torres C.C. 1121870210 Tarjeta Profesional 23350-7 CSJ.		Fecha de visita: 14/03/2022	
Dirección: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03		Propósito: Determinar el valor comercial actual de las mejoras (casa de dos pisos) construidas sobre un lote de terreno ausucapir, para presentar al juzgado 3º Civil Municipal de Villavicencio-Meta dentro del proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que Luis Alberto García Barco, C.C. 70351662, adelanta en este juzgado con numero de radicación 500014003003-2019-00375-00.		Lote <input type="checkbox"/>	
Municipio: Los Maracos				Casa <input checked="" type="checkbox"/>	
Departamento: Villavicencio				Apartamento <input type="checkbox"/>	
Municipio: Meta				Bodega y Locales <input type="checkbox"/>	
CARACTERISTICAS DEL SECTOR		CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
Tipo actual: Residencial		Lote: Esquinero		Estado de conservación:	
Topografía: Plana		Forma: Rectangular			
Medios de Acceso: Pavimentadas		Estrato: Uno bajo			
Transporte Público: Buses, taxis		Número de pisos: 2			
SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE		Número de Niveles: Uno por piso		Bueno: <input checked="" type="checkbox"/>	
Energía: <input checked="" type="checkbox"/> Acueducto: <input checked="" type="checkbox"/>		Acabados: Convencionales		Regular: <input type="checkbox"/>	
Teléfono: <input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillado: <input checked="" type="checkbox"/> Gas: <input checked="" type="checkbox"/>		Vetustez (años): 8 años aprox.		Malo: <input type="checkbox"/>	
VALORIZACION		TRADICION DEL INMUEBLE			
Tendencia media creciente de acuerdo a las condiciones económicas actuales del sector.		Registro Catastral: 50001-01-07-0976-0017-000			
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALUO.		Matricula Inmobiliaria: 230-179087			
Copia Certificado de Tradición y Libertad del 15 de abril de 2019.		ASPECTO JURÍDICO			
Copia de Paz y Salvo de Valorización Municipal año 2.022.		Escritura Pública 2026 del 8 de abril de 2.013 Notaria Segunda de Villavicencio.			
Copia de Paz y Salvo de Impuesto Predial año 2.022		A: Myriam Jeannette Mariño Amaya C.C. 51980160 Francy Elizabeth Mariño Amaya C.C. 52267613 Jorge Martin Mariño Velásquez C.C. 79521073 Álvaro Poveda Mariño C.C. 79554996			
		ACTO: RELOTEO (VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL)			
Laborador: Gustavo Gomez Murcia.		Profesión: Economista- Avaluador			
C.A.: AVAL-3294033		Firma:			
Dirección: Sociedad Colombiana de Avaluadores, oficina 503, Edificio Banco Popular, Villavicencio. Telefono: 321 432 45 40 / 662 64 90		Fecha: 15 de marzo de 2.022			



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
servicios inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades



Ubicación: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03 Los Maracos Villavicencio Meta

INFORMACIÓN ESPECÍFICA
AVALÚO URBANO N° 7597

EL PRESENTE AVALÚO SE ELABORA TENIENDO EN CUENTA NORMAS:

- *NTS-1-01 Contenido de informe de valuación de bienes inmuebles.
- *NTS-S-03 (Nota Técnica Sectorial S-03) contenido de informe de valuación.
- *NTS-S-04 (Nota Técnica Sectorial S-04) código de conducta del avaluador.
- *NTS 1 01 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
- *Decreto 1420 de 1998, por el cual se señalan las normas, procedimientos, Parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos.
- *Resolución IGAC 620 -2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos de la Ley 388 del 97.
- *Ley 1673 de 19 de julio de 2013 "por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones".
- **POT Acuerdo 287 de 29 de diciembre de 2015 "Por medio del cual se adopta el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio y de dictan otras disposiciones".

LINDEROS.

Frente: Con carrera 12
Por un costado: Con Calle.
Costado izquierdo: Con predios de Horacio García Cortes
Fondo: Con predios de Flor Alba Morales Murcia y encierra.

NORMA DE USO POT:

Según el Acuerdo 287 de 29 de diciembre de 2015 "Por medio del cual se adopta el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio y de dictan otras disposiciones". El presente inmueble se ubica en:

Área de Actividad Residencial.

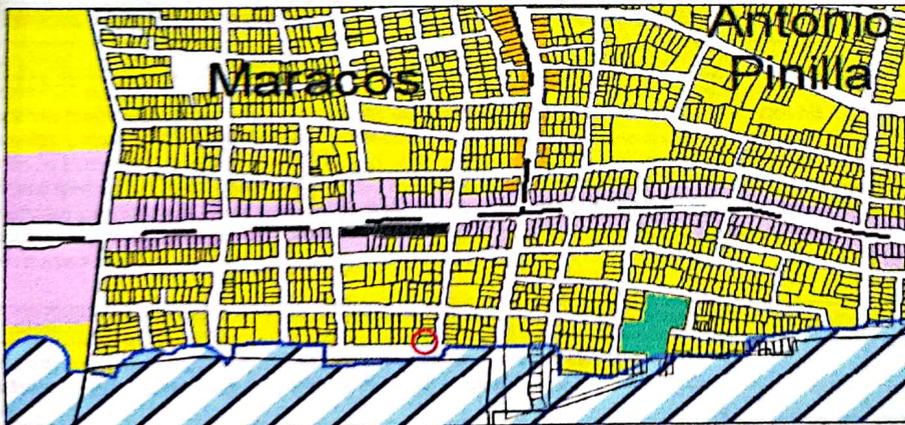
Es el Área con uso predominante de vivienda con presencia de servicios y de equipamientos compatibles y complementarios con el uso principal. Es el punto de partida de desplazamiento de la población desde su lugar de residencia hasta el lugar donde desarrolla sus actividades.

Área de Actividad Residencial Predominante.

Se define así al área destinada a la vivienda con presencia limitada de usos compatibles y complementarios, y presenta el siguiente régimen de uso:

- Principal (PL): Vivienda
- Complementario (CR) : Comercio Grupo 1, Equipamiento Categoría 1.
- Prohibidos (PH): Comercio Grupo 11, 111, Actividades Especiales, Equipamientos Categoría 2 y 3 e Industria Tipo 1,2 y 3.
- Parágrafo. Se establece para el sector del barrio caudal oriental y occidental como área de actividad exclusiva donde no se permiten usos diferentes al uso principal Vivienda.

PLANO 11D DE CATEGORÍAS DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DE SUELO URBANO



A.A.R. Predominante ←
Eje Comercial
Area Desarrollo Vivienda

Elaboro:	Gustavo Gomez Murcia.	Profesión:	Economista- Avaluador
RAA:	AVAL-3294033	Firma:	
Dirección:	Sociedad Colombiana de Avaluadores, oficina 503, Edificio Banco Popular, Villavicencio. Telefono: 321 432 45 40 / 662 64 90	Fecha:	15 de marzo de 2.022



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
Servicios Inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades



Ubicación: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03 Los Maracos Villavicencio Meta

DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION:

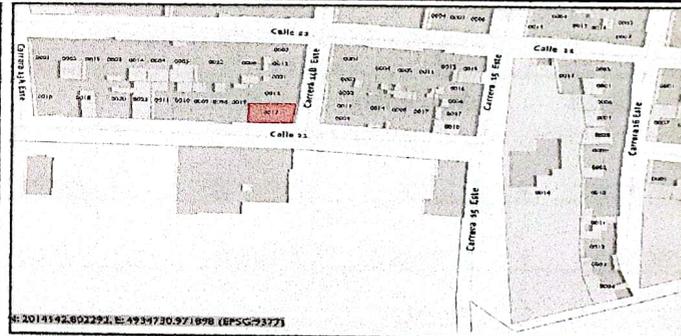
TEJADO:	Cubierta en teja térmica.	BAÑO:	4 baños enchapados en cerámica a color, divisiones en acrílico, muebles sanitarios blancos y a color con accesorios completos.
ESTRUCTURA:	metálica sobre muros en concreto.		
TEJADO Y PAREDES EXTERIORES:	En mampostería pañete y pintura.	TANQUES:	A nivel enchapado en cerámica y tanque elevado.
TREPISO:	Placa de ferroconcreto.	PUERTAS Y VENTANAS EXTERIORES:	metálicas, con reja de seguridad.
PISOS:	En Cerámica.	PUERTAS Y VENTANAS INTERIORES:	En madera.
PUERTAS:	En Drywall.	ESCALERAS DE ACCESO A 2º PISO:	En cerámica con pasamanos metálicos.
COCINA:	Paredes, mesón y entrepaños enchapados en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores en madera.	NOTA : En general el inmueble se encuentra en buen estado, con buenos acabados y cuenta con dos accesos totalmente independientes.	

DEPENDENCIAS:

1º PISO. APARTAMENTO 101. Dependencias: Garaje, sala, comedor, cocina, estudio, 4 alcobas (principal con baño privado, baño auxiliar, zona de servicios (lavadero).

2º PISO. DOS APARTAMENTOS 201 Y 202. Dependencias de cada: Sala, comedor, cocina, estudio, 2 alcobas, baño, zona de servicios (lavadero).

VÍAS DE ACCESO

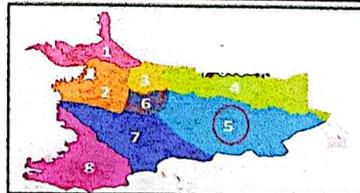


VECINDARIO:

Según POT Acuerdo 287 de 29 de diciembre de 2015, el inmueble objeto de avalúo se ubica en Área de Actividad Residencial, el sector cuenta con una dinámica comercial propia, estrato R-2 y R-3. En el sector observamos Barrios como: Retiro, Popular, Dos Mil, La Ceiba, Estero, Olímpico, Los Rosales, El Recreo, Menegua, Camelias, Cataluña, Villa Ortiz, Remanso y otros. El barrio cuenta con buenas vías de acceso, comercio propio, centros religiosos educativos y polideportivos, cerca al Centro de formación profesional del SENA en el barrio popular, plaza de mercado del mismo, y al lado de una gran cantidad de negocios comerciales de toda índole. Cercano también al Estadio Macal, entre dos importantes vías avenida Los Maracos, avenida Catama y además el anillo vial. Por esta última vía se llega al Terminal de Transportes y Llanabastos. Se observa la remodelación de viviendas por cambio de uso de residencial a comercial. Cuando al inmueble se trata de una vivienda esquinera, de dos plantas, diseño funcional, con buena luminosidad natural, fresca, bien construida, buenos acabados, en mantenimiento.

COMUNA:

El municipio se encuentra dividido en 8 comunas, 235 barrios (de los cuales 32 son legalizados), 101 asentamientos, 2 zonas de invasión, 7 corregimientos y 61 veredas en total. El barrio Los Maracos se encuentra ubicado en la comuna N.º 5 junto con los barrios Popular, Dos Mil, Olímpico, Villa Ortiz, Camelias, Cataluña, Bello Horizonte, Nueva Esperanza, Estero, Bochica, Macunaima, Ariguani, Vizcaya, Hacaritama, Villa Melida, Ciudadela San Antonio, Aguas Claras, Danubio, Doña Luz, Remanso, Menegua y San José de los Rios.



Elaboro:	Gustavo Gomez Murcia.	Profesión:	Economista- Avaluador
RAA:	AVAL-3294033	Firma:	
Dirección:	Sociedad Colombiana de Avaluadores, oficina 503, Edificio Banco Popular, Villavicencio. Telefono: 321 432 45 40 / 662 64 90	Fecha:	15 de marzo de 2.022



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA



Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
Servicios Inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades

Dirección: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03 Los Maracos Villavicencio Meta

ÁREAS

Número predial: 500010107000009760017000000000 Número predial (anterior): 50001010709760017000 Municipio: Villavicencio, Meta Dirección: C 22 13A 78 84ESTE K 14ESTE 21 03 Área del terreno: 124 m2 Área de construcción: 0 m2 Destino económico: HABITACIONAL		Terreno	Construcción	Información del Predio Referencia Catastral: 010709760017000 Mat. Inmobiliaria: 230-179087 Dirección: C 22 13A 78 84ESTE K 14ESTE 21 03 Destino: HABITACIONAL Tipo: URBANO Clase: Estrato: 1 Propietario: (*****7613) - FRAN*****MAYA A. Terreno: 0 Ha - 124 M2. A. Edificadas: 0 M2. Ult. Vigencia: 2022 Ult. Avaluo: 19.998.000
	Según IGAC:	124 m ²		
	Según Impuesto Predial:	124 m ²		
	Según Cert. Trad y Libert:	123,73m ²		
	Según Paz y SanvoValorización Municipal:		116 m ²	
	Según Paz y Salvo Impuesto Predial:	116 m ²		

Fuente: geoportal.igac.gov.co

Fuente: swimpuestos.villavicencio.gov.co

AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	COSTO DE REPOSICIÓN	DEPRECIACIÓN	TOTAL
TERRENO	124,00	\$ 453.458	\$ 56.228.792	N/A	\$ 56.228.792
CONSTRUCCIÓN	232,00	\$ 665.000	\$ 154.280.000	INCLUIDA	\$ 154.280.000
VALOR TOTAL					\$ 210.508.792

AVALÚO COMERCIAL (valor en letra)

SEISCIENTOS DIEZ MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Elaboro:	Gustavo Gomez Murcia.	Profesión:	Economista- Avaluador
RAA:	AVAL-3294033	Firma:	
Dirección:	Sociedad Colombiana de Avaluadores, oficina 503, Edificio Banco Popular, Villavicencio. Telefono: 321 432 45 40 / 662 64 90	Fecha:	15 de marzo de 2.022

ESTUDIO DE MERCADO

Item	OFERTA N° 1	OFERTA N° 2	OFERTA N° 3	OFERTA N° 4
Registro Fotográfico				
Localización	Los Maracos Villavicencio-Meta	Los Maracos Villavicencio-Meta	Los Maracos Villavicencio-Meta	Antonio Pinilla Villavicencio-Meta
Consulta	casas.waa2.com.co	casas.waa2.com.co	casas.waa2.com.co	casas.waa2.com.co
Extensión en M2 (terreno)	108,00	120,00	102,00	119,00
Valor bruto Oferta	\$ 105.000.000	\$ 150.000.000	\$ 260.000.000	\$ 120.000.000
% Negociación	10%	10%	9%	5%
Valor Posible	\$ 94.500.000	\$ 135.000.000	\$ 236.600.000	\$ 114.000.000
Area Construida	108,00	130,00	180,00	119,00
Vr. M2 Edificación	\$ 400.000	\$ 600.000	\$ 1.050.000	\$ 500.000
Valor Construcciones	\$ 43.200.000	\$ 78.000.000	\$ 189.000.000	\$ 59.500.000
Valor bruto Terreno	\$ 51.300.000	\$ 57.000.000	\$ 47.600.000	\$ 54.500.000
Valor terreno por M2	\$ 475.000	\$ 475.000	\$ 466.667	\$ 457.983
Factor de área	1%	1%	1%	1%
Factor acceso	1%	1%	1%	1%
Ubicación	1%	1%	1%	2%
Σ factores	3%	3%	3%	4%
M2 lote (homogenizado)	\$ 460.750	\$ 460.750	\$ 452.667	\$ 439.664

TABULACIÓN ESTADÍSTICA

Promedio	\$ 453.458
Desviación Estandar	9954,076903
Coefficiente de Variación	2,20
Limite	
Limite superior	\$ 463.412
Limite inferior	\$ 443.504
VALOR AJUSTADO	\$ 453.458

Quando el coeficiente de variación es inferior al 7,5%, la media aritmética se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien por unidad. Si es mayor al 7,5% no es conveniente utilizarla.



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

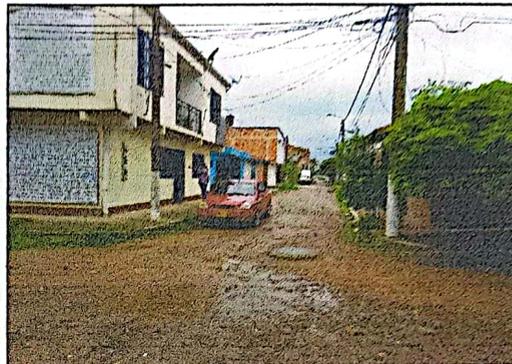


Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
Servicios inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Dirección: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03 Los Maracos Villavicencio Meta

FACHADA, VÍAS DE ACCESO Y VECINDARIO



PERITO:

Gustavo Gomez Murcia.

RAA:

AVAL-3294033



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA



Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
Servicios inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Dirección: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03 Los Maracos Villavicencio Meta

DIFERENTES ASPECTOS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE 1º PISO



PERITO:

Gustavo Gomez Murcia.

RAA:

AVAL-3294033



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA



Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
Servicios inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades

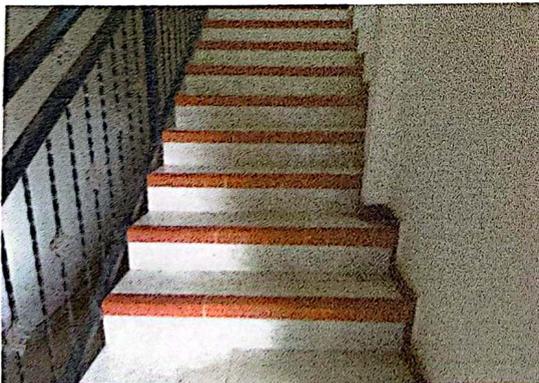
REGISTRO FOTOGRÁFICO

Dirección: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03 Los Maracos Villavicencio Meta

DIFERENTES ASPECTOS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE 1º PISO



DIFERENTES ASPECTOS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE 2º PISO



PERITO:

Gustavo Gomez Murcia.

RAA:

AVAL-3294033



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA



Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
 Servicios inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Dirección: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03 Los Maracos Villavicencio Meta

DIFERENTES ASPECTOS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE 2º PISO



DIFERENTES ASPECTOS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE 2º PISO



PERITO:
 RAA:

Gustavo Gomez Murcia.

AVAL-3294033



Actividad Inmobiliaria
GUSTAVO GÓMEZ MURCIA

Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3294033
Servicios Inmobiliarios y avalúos en 13 especialidades



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Dirección: Calle 22 13A 78-84 Este Carrera 14 Este 21-03

Los Maracos

Villavicencio

Meta

DIFERENTES ASPECTOS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE 2º PISO



PERITO:

Gustavo Gomez Murcia.

RAA:

AVAL-3294033



PIN de Validación: b6530a88



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **GUSTAVO ADOLFO GOMEZ MURCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3294033, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-3294033**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **GUSTAVO ADOLFO GOMEZ MURCIA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
30 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
10 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
30 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
10 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de Inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b6530a88



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
30 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
10 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos. Equipos de equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6530a88



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b6530a88



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0794, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0533, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0048, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 38 N°30A 25 OFICINA 503 CENTRO

Teléfono: 3214324540

Correo Electrónico: gustavogomezmurcia@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b6530a88



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO GOMEZ MURCIA, Identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 3294033. El(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO GOMEZ MURCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6530a88

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

**ALLEGAR DICTAMEN ORDENADO - CORRER TRASLADO - PERTENENCIA -
500014003003 - 2019 - 00375 - 00**

Diego Fernando Arbelaez Torres <abogadolaboralarbelaez@gmail.com>

Mar 15/03/2022 4:45 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

E. _____ S. _____ D.

ASUNTO: ALLEGAR DICTAMEN PERICIAL INMUEBLE A USUCAPIR

REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: LUIS ALBERTO GARCÍA BARCO

**DEMANDADOS: MYRIAM JEANNETTE MARIÑO AMAYA, FRANCY ELIZABETH MARIÑO AMAYA,
JORGE MARTIN MARIÑO VELASQUEZ, ALVARO POVEDA MARIÑO y PERSONAS
INDETERMINADAS**

RADICADO: 500014003003 – 2019 – 00375 – 00

Obrando en calidad de apoderado judicial del demandante **LUIS ALBERTO GARCIA BARCO**, respetuosamente y encontrándome dentro del término otorgado por el despacho, me permito dar cumplimiento a lo dispuesto en auto del 24 de febrero de 2022, allegando al despacho el **DICTAMEN PERICIAL** ordenado en dicho proveído, donde está descrita el área, linderos, mejoras realizadas, vetustez, entre otros aspectos.

Frente a la orden del despacho de aportar el acta y el audio de la inspección judicial practicada el 25 de septiembre de 2018 al inmueble objeto del proceso, copia de la sentencia proferida en la misma fecha y copia de las declaraciones rendidas por Constanza Trujillo y Hernando Suárez dentro del radicado No. 500014189002 – 2017 – 01360 – 00, me permito informar al despacho que estas pruebas fueron aportadas con la demanda inicial, motivo por el cual en la reforma de la demanda no se duplicaron por economía; es por ello que en el escrito de reforma de la demanda se resaltó en color rojo las nuevas pruebas que se allegaron, sin duplicar ninguna de las pruebas aportadas con la demanda inicial.

El motivo por el cual se enunciaron nuevamente en el escrito de reforma a la demanda estas pruebas que solicita el despacho, es para dar cumplimiento al numeral 3 del artículo 93 en el sentido de presentarla debidamente integrada en un solo escrito, sin embargo, estas ya obran en el plenario porque fueron adosadas en el escrito de demanda inicial.

En estos términos doy cumplimiento a lo ordenado por el despacho, solicitando respetuosamente que con el auto que corre traslado del dictamen pericial, se fije fecha para llevar a cabo las diligencias de que trata el artículo 375 del CGP en concordancia con los artículos 372 y 373 de la misma obra.

Del señor Juez,

DIEGO FERNANDO ARBELAEZ TORRES

C.C. No. 1.121.870.210 de Villavicencio

T.P. No. 233.507 del C.S. de la Judicatura.